

Kantoorconcepten – flexwerkplekken niet zo flexibel

10-04-2018 11:49

In mijn vastgoedpraktijk word ik regelmatig geconfronteerd met het spanningsveld tussen maatschappelijke ontwikkelingen enerzijds en bestaande wetgeving en de (rechts)praktijk anderzijds. Dit speelt zonder meer ook op het terrein van (snel) veranderende en nieuw opkomende kantoorconcepten, waaronder de ingebruikgeving van flexwerkplekken.

Hiermee bedoel ik kantoorconcepten die het mogelijk maken om binnen een kantoorpand tegen betaling op flexibele wijze gebruik te maken van een steeds wijzigend bureau of een vast 'eigen' bureau ('dedicated desk'), van flexibele, steeds wisselende kantoorruimte en van bepaalde diensten (of een combinatie daarvan). In vogelvucht enkele juridische en praktische aandachtspunten.

Kwalificatie van de overeenkomst – de titel heeft geen waarde

Met betrekking tot het gebruik van flexwerkplekken is in de eerste plaats van belang om vast te stellen wat voor type overeenkomst de ingebruikgever en gebruiker hebben gesloten. De benaming die partijen aan de overeenkomst hebben gegeven is daarbij niet bepalend. Zo worden de betreffende overeenkomsten bijvoorbeeld nogal eens 'serviceovereenkomst' of 'lidmaatschapsovereenkomst' genoemd, terwijl deze (mede op basis van huidige rechtspraak) als 'huurovereenkomst' moeten en zullen worden bestempeld: *if it looks like a duck, swims like a duck and quacks like a duck, then it probably is a duck*.

Bescherming huurder – pas op!

Staat eenmaal vast dat de betreffende overeenkomst inderdaad als huurovereenkomst moet worden bestempeld, dan betekent dit automatisch dat de huurder bepaalde rechten geniet die contractueel niet opzij kunnen worden geschoven. Nare verrassingen voor de verhuurder liggen daarbij op de loer.

Een cruciaal recht is bijvoorbeeld de ontruimingsbescherming die een huurder geniet indien de verhuurder de huurovereenkomst opzegt. Deze wettelijke bescherming kan er zelfs toe leiden dat een huurder tot maximaal 3 jaar na de datum waartegen de huurovereenkomst is opgezegd, gebruik kan blijven maken van hetgeen hij huurt. Een dergelijke lange duur is weliswaar hoogst ongebruikelijk, maar 'beschermingsperioden' van meerdere maanden zijn dat zeker niet. Bezien vanuit de verhuurder kan dan nog bezwaarlijk worden gesproken van 'flexibele' exploitatie van kantoorruimten.

We hebben op dit punt dus helaas nog te maken met wetgeving die geen recht doet aan de veranderende werkelijkheid. Dit klemmt te meer nu het er aan de hand van de (nog) spaarzame jurisprudentie ten aanzien van flexwerkplekken op lijkt dat (sommige) rechters – met in mijn ogen meer of minder creatief redeneren – de huurder in bescherming wensen te nemen en om die reden wettelijk bescherming proberen te bieden. Daarbij ziet het vooralsnog niet naar uit dat deze huidige, tamelijk rigide wetgeving op korte termijn zal veranderen.

Vervreemding van kantoorpand – zorgvuldig contracteren

De nog bestaande onduidelijkheid over de kwalificatie van de diverse vormen van flexwerkplekken kan ook van (groot) belang zijn bij een vervreemding van het betreffende kantoorpand. Indien een ingebruikgever van flexwerkplekken tevens eigenaar is van het betreffende kantoorpand en dat pand wenst te vervreemden, is niet zonder meer gezegd dat de lopende overeenkomsten betreffende de flexwerkplekken automatisch ook worden overgedragen aan de nieuwe eigenaar. Het is immers niet gezegd dat elke gebruiksvorm als 'huur' moet worden aangemerkt, zodat het adagium "koop breekt geen huur" mogelijkserwijs ook niet opgaat.

Voor die gevallen waarin hier onduidelijkheid over zou kunnen bestaan, is het zaak dat zowel de overeenkomsten betreffende de flexwerkplekken als de (koop)overeenkomst met de beoogde nieuwe

eigenaar, voorzien in een integrale overdracht aan deze laatste van alle rechten en verplichtingen die de overdragende eigenaar jegens al zijn flexwerkplek-contracten heeft.

Gebruik modellen – wel geschikt voor flexwerkplekken?

Zeker in gevallen waarin de ingebruikgever onderkent dat de ingebruikgeving het stempel 'huur' draagt, wordt er voor het opstellen van de overeenkomst nog wel eens gebruik gemaakt van [het ROZ-model voor kantoorruimte](#). Voor het gebruik van flexwerkplekken is dat model echter niet of minder geschikt, simpelweg omdat het is opgesteld met het oog op de huur van traditionele, vastomlijnde kantoorruimten.

Zo zijn gelet op de aard van flexwerkplekken meerdere algemene bepalingen van het ROZ-model, zowel vanuit juridisch als commercieel oogpunt, niet aan de orde. Ter illustratie noem ik hier de modelafspraken ten aanzien van de vastlegging van de staat van het gehuurde bij aanvang, de verplichting voor de huurder om het gehuurde in te richten, verbod tot onderverhuur, de onderhoudsverdeling, door de huurder aan te brengen veranderingen, servicekosten en de woonplaatskeuze.

Zoals vaker in de rechtspraak zal van geval tot geval moeten worden bekeken welke 'tailor made'-afspraken de belangen van de betrokken partijen – en dus ook de exploitatie van het vastgoed – het beste dienen.

Kamer van Koophandel – nog niet van deze tijd

Een ander, doch wellicht in omvang beperkter bezwaar, vormen de inschrijvingseisen van de Kamer van Koophandel. Als formeel vestigingsadres van de onderneming van de huurder (waar derden op mogen vertrouwen) kan het postadres van de flexwerkplek niet worden geregistreerd. [De Kamer van Koophandel](#) verlangt immers dat de huurder de mogelijkheid heeft om permanent op de flexwerkplek aanwezig te zijn. Veel contractvormen van flexibel gebruik sluiten dat echter uit.

Voor partijen die uitsluitend van een flexwerkplek gebruik maken, betekent dit dat zij in beginsel hun woonadres als formeel bedrijfsadres moeten laten registreren. Deze vermenging van privé- en bedrijfssituatie kan voor deze ondernemers onprettig zijn en daarmee onwenselijke constructies in de hand werken. Zonder nu een pasklaar alternatief te kunnen bieden lijkt mij dit op zijn minst een punt van aandacht voor de Kamer van Koophandel.

[Lasse van Waegeningh](#) is als civielrechtelijk vastgoedadvocaat verbonden aan [Van Diepen Van der Kroef Advocaten](#) en zijn praktijk heeft in het bijzonder een focus op huur/verhuur en koop/verkoop van commercieel vastgoed en zakelijke rechten in brede zin. Van Waegeningh geeft bij de Utrechtse vestiging van Van Diepen Van der Kroef leiding aan de sectie Vastgoed.